



----- **SENTENCIA: DOSCIENTOS TREINTA (230).**-----

----- Ciudad Victoria, Tamaulipas, a veintiséis (26) de septiembre de dos mil dieciocho (2018).-----

----- **VISTO:** Para resolver el expediente número **00637/2017**, relativo al **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el licenciado ***** *****, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****
, contra ***** ***** y;-----

----- **R E S U L T A N D O** -----

----- **PRIMERO:** Mediante escrito presentado ante la Oficialía común de partes de este Tribunal el diecisiete de octubre del dos mil diecisiete compareció ante este juzgado el licenciado ***** *****, con el carácter antes señalado, a promover Juicio hipotecario contra ***** *****
*****, de quien reclama las siguientes prestaciones:-----

----- **A)** La declaración judicial del vencimiento anticipado del CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON INTERES Y GARANTÍA HIPOTECARIA, celebrado mediante escritura pública 1,011 volumen CUADRAGÉSIMO NOVENO, de fecha dieciocho de mayo del dos mil doce, ante la fe del, licenciada MARIA ELENA GARZA CUELLAR, Notario número 124, con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, entre mi representada y la demandada, de conformidad con la cláusula DÉCIMA SEGUNDA.-----

----- **B)** El pago la cantidad \$412,631.82 (cuatrocientos doce mil seiscientos treinta y un pesos 82/100 m.n.) por concepto de suerte principal, según se acredita con el certificado contable del estado de cuenta, de los hoy demandados, expedida por la C.P. Norma Angélica Montaña Chávez, contador facultado por la institución que represento, mismo que se anexa a la presente promoción inicial.-----

----- **C)** El pago de la cantidad \$4,540.10 (cuatro mil quinientos cuarenta pesos 10/100 m.n.) por concepto de amortización no pagadas, según el estado de cuenta el cual consta, agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia correspondiente.-----

----- **D)** El pago de la cantidad de \$84,336.28 (ochenta y cuatro mil trescientos treinta y seis pesos 28/100 m.n.) por concepto de intereses vencidos, según el estado de cuenta el cual consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia correspondiente.-----

----- **E)** El pago de la cantidad de \$1,329.09 (mil trescientos veintinueve pesos 09/100 m.n.) por concepto de gastos de admon vencidos, según el estado de cuenta el cual consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones venidas se efectuará en liquidación de sentencia correspondiente.-----

----- **F)** El pago de la cantidad de \$212.52 (doscientos doce pesos 52/100 m.n.) por concepto de IVA DE GASTOS DE ADMON VENCIDOS, según el estado de cuenta el cual consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuara en liquidación de sentencia correspondiente.-----

----- **G)** el pago de la cantidad de \$1,135.74 (mil ciento treinta y cinco pesos 74/100 m.n.) por concepto de GASTOS DE COBRANZA VENCIDOS, según el estado de cuenta el cual consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya



aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuaran en liquidación de sentencia correspondiente.-----

----- **H)** el pago de la cantidad de \$181.72 (ciento ochenta y un pesos 72/100 m.n) por concepto de IVA GASTOS DE COBRANZA VENDIDOS, según el estado e cuenta el cual consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuarán en liquidación de sentencia correspondiente.-----

----- **I)** El pago de la cantidad de \$3,988.77 (tres mil novecientos ochenta y ocho pesos 77/100 m.n.) por concepto de intereses ordinario mes en curso, según el estado de cuenta el cual consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuara en liquidación de sentencia correspondiente.-----

----- **J)** El pago de la cantidad de \$63.29 (sesenta y tres pesos 29/100 moneda nacional) por concepto de GASTOS DE ADMON MES EN CURSO, según el estado de cuenta el cual consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia correspondiente.-----

----- **K)** el pago de la cantidad de \$10.12 (diez pesos 12/100 m.n.) por concepto de IVA GASTOS DE ADMON MES EN CURSO según el estado de cuenta el cual consta agregado, más los que se sigan venciendo hasta le cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia correspondiente.-----

----- **l)** El pago de los gastos y costas que se originen con la tramitación del presente juicio.-----

----- Fundándose para tal efecto en los hechos y consideraciones legales que estimó aplicables al caso y anexando los documentos base de su acción.-----

----- **SEGUNDO:** Por auto del dieciocho de octubre del dos mil diecisiete se admitió a trámite la demanda en la vía y forma legal propuesta y se ordenó la expedición de la cédula hipotecaria y el emplazamiento a la parte reo, lo que se cumplimentó mediante diligencia actuarial del veintinueve de mayo del dos mil dieciocho.-----

----- **TERCERO:** La demandada, ***** *****, contestó la demanda entablada en su contra a través del escrito presentado el doce de junio del dos mil dieciocho, con la que se dio vista a la contraria por el término de tres días y que desahogara oportunamente.-----

----- Así mismo, en auto de fecha veintiocho de junio del dos mil dieciocho se decretó la apertura del juicio a pruebas por el término de veinte días comunes a las partes, dividido en dos periodos de diez días cada uno, el primero para admitir y preparar las pruebas y el segundo para su desahogo, asentándose el cómputo respectivo por la secretaría de acuerdos de este Juzgado. Posteriormente, una vez concluido el periodo probatorio y el término para alegar, el once de septiembre del dos mil dieciocho se ordenó dictar la sentencia correspondiente al tenor del siguiente:-----

----- **CONSIDERANDO**-----

----- **PRIMERO:** Este Juzgado Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil, es competente para conocer y decidir acerca del presente Juicio, de conformidad con los artículos 172, 182, 185, 192 fracción II y 195 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado.-----

----- **SEGUNDO:** El Licenciado VÍCTOR HUMBERTO CHÁVEZ CASTILLO, acredita su personalidad como Apoderado General para Pleitos y Cobranzas con la copia certificada del Instrumento 117,976



(ciento diecisiete mil novecientos setenta y seis), libro 2,144 (dos mil ciento cuarenta y cuatro), de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete y pasada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número 137, con ejercicio en la Ciudad de México y que contiene el Poder General para Pleitos y Cobranzas otorgado a su favor por *****

*****; personalidad que se le reconoce en términos del artículo 53 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado y del 1890 del Código Civil.-----

----- **TERCERO:** Para acreditar su acción la parte actora ofreció los siguientes medios de convicción:-----

----- DOCUMENTALES PÚBLICAS CONSISTENTES EN:-----

----- 1. Poder General para Pleitos y Cobranzas que otorga *****

***** , para efectos de representarlo dentro del presente juicio a favor del licenciado VÍCTOR HUMBERTO CHÁVEZ CASTILLO, en los términos del testimonio notarial 117,976 (ciento diecisiete mil novecientos setenta y seis), libro 2,144 (dos mil ciento cuarenta y cuatro), de fecha treinta de enero de dos mil diecisiete y pasada ante la fe del Licenciado Carlos de Pablo Serna, Notario Público Número 137, con ejercicio en la Ciudad de México, esta prueba la presenta con la finalidad de demostrar el debido reconocimiento de la personalidad de su representada.-----

----- 2. Primer testimonio de la escritura mil once, volumen cuadragésimo noveno, de fecha dieciocho de mayo del dos mil doce, del Protocolo de Instrumentos Públicos a cargo de la Licenciada MARIA ELENA GARZA CUELLAR, notaria pública número ciento veinticuatro con ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas y que contiene entre otros Contrato de Apertura de Crédito Simple con Interés y Garantía Hipotecaria celebrado entre

***** (acreditante) y ***** (acreditada), el cual se registró en el Instituto Registral y Catastral del estado en la Finca número 35840 ubicada en el municipio de Victoria.-----

----- DOCUMENTAL PRIVADA: Consistente en el estado de cuenta certificado, relativo al crédito con el número de origen 9840500682 y actualmente es el número 00742345009840500682 del cinco de septiembre del dos mil diecisiete, elaborado por Norma Angélica Montaña Chávez, contador público facultado de la parte actora, con cédula profesional 2581169, respecto al crédito otorgado a favor de *****
*****, mismo que presenta a fin de acreditar el incumplimiento de pago por parte de la demandada, el cual se valora de conformidad con el artículo 404 del Código de Procedimientos Civiles en el Estado.-----

----- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES: Consistente en todas y cada una de las actuaciones que integran el presente expediente, así como en la conducta humana, con el valor probatorio que de autos se observa, consistente en el razonamiento efectuado por éste Juzgador mediante el cual se analizan las actuaciones que conforman el presente expediente y la conducta desplegada por las partes en el proceso, observando además el reconocimiento que la Ley ordena o impone que se tenga de una situación de hecho como cierta, cuando ocurren los elementos señalados por la misma a fin de que se le imputen determinadas consecuencias jurídicas. Las que se valoran de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392, 397, 398 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- Por su parte la demandada ***** al contestar la demanda se excepcionó en los siguientes términos:-----

“... 1.- Es cierto en parte el hecho 2-dos de la demanda que se contesta en cuento a que existe el documento base de la acción que exhibe el actor así lo dice (lo que afirma el actor en este



hecho), pero tanto el instrumento como el testimonio del documento que exhibieron con su demanda son nulos, y al ser nulos no puede afirmarse con certeza que se ha pactado en esos términos, niego haber firmado en esa fecha el documento base de la acción consistente en Contrato de Apertura de Crédito Simple con Garantía Hipotecaria, fechado el dieciocho de mayo del dos mil doce, contenido en el instrumento 1011, del volumen 49, de la notaría pública 124 de la Licenciada María Elena Garza Cuellar, omitiéndose por el Notario un requisito esencial para la validez del acto como es la hora y el lugar de firma de los contratantes, así mismo, no consta entonces lo necesaria autorización definitiva de los actos jurídicos pasados, ante su fe, y la ausencia legal de este requisito (autorización definitiva) produce la invalidez del instrumento y del testimonio; por lo cual lo impugno de nulo, ya que aunado a lo anterior según el testimonio expedido no existe ni la firma ni el sello del notario por no estar contenido en dicho testimonio, y no siendo válido ni eficaz resulta no apto para contener la certeza de una deuda que se me reclama y menos puede contener una hipoteca que obligadamente debe hacerse contar en instrumento público, ni tampoco la causación de intereses ordinarios o moratorios, ni comisiones, menos aún tasa sobre el capital, ni las sumas exactas que me prestaron, ni fechas de pago ni amortizaciones. Por lo anterior, me permito agregar en este hecho que tanto el instrumento base de la acción como el testimonio que lo contiene son nulos, como adelante se fundamentará en derecho, y no produce acción, debiendo declararse improcedente...

2.- Es cierto en parte los hechos 3-tres, 4- cuatro, 5-cinco y 6-seis de la demanda que se contesta únicamente en cuento a que el documento base de la acción que exhibe el actor así lo dice (lo que afirma el actor en este hecho), pero tanto el instrumento como el testimonio del documento que exhibieron con su demanda son nulos, y al ser nulos no puede afirmarse que se han pactado tasas de interés alguno, ni comisiones, etcétera.

3.- Es falso el hecho 7-siete de la demanda que se contesta, por que no consta haberse otorgado la hipoteca en alguna fecha cierta ante el Notario público número 124 en esta ciudad, dado que no se acredita con el documento base de la acción exhibido por el

actor, en la inteligencia de que tanto el instrumento y el testimonio son nulos y no producen efecto legal alguno...

4.- Es cierto el hecho 8-ocho de la demanda que se contesta sólo en cuanto a que el documento base de la acción que exhibe el actor así lo dice (lo que afirma el actor en este hecho), pero tanto el instrumento como el testimonio del documento que exhibieron con su demanda son nulos, y al ser nulos no puede afirmarse que tenga autenticidad y certeza la existencia de ese plazo,...

5.- Es cierto el hecho 9-nueve de la demanda que se contesta sólo en cuanto a que el documento base de la acción que exhibe el actor así lo dice (lo que afirma el actor en este hecho), pero tanto el instrumento que exhibieron con su demanda es nulo, y al ser nulo no puede afirmarse que tenga autenticidad, por lo tanto dicha cláusula de vencimiento anticipada no puede operar, pues al no haber cuestiones de tiempo y lugar de pago por ser nulo el acto, no se puede entrar en incumplimiento.

6.- Es cierto el hecho 10-diez de la demanda que se contesta sólo en cuanto a que el documento base de la acción que exhibe el actor así lo dice (lo que afirma el actor en este hecho), pero tanto el instrumento como el testimonio del documento que exhibieron con su demanda son nulos, y al ser nulos no puede afirmarse que tenga autenticidad y certeza la existencia de la jurisdicción que se señala a la que fuimos supuestamente sujetos.

7.- Es cierto el hecho-once de la demanda que se contesto sólo en cuanto a que el documento base de la acción que exhibe el actor así lo dice (lo que afirma el actor en este hecho), pero tanto el instrumento como el testimonio del documento que exhibieron con su demanda son nulos, y al ser nulos no puede afirmarse que tenga autenticidad y certeza la existencia del domicilio que se señala.”

----- La parte demandada ofreció las siguientes pruebas:-----

----- DOCUMENTAL PUBLICA: consistente en la escritura pública número mil once (1,011), del volumen cuadragésimo noveno, de fecha dieciocho de mayo del dos mil doce, celebrada ante el notaría público número 124, licenciada María Elena Garza Cuellar, la cual se encuentra legalmente inscrita ante Registro Público de la Propiedad, y se controla ante dicho Instituto Registral como la Finca número 35840.-----



----- PRESUNCIONAL LEGAL Y HUMANA E INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES: Consistente en todas y cada una de las actuaciones que integran el presente expediente, así como en la conducta humana, con el valor probatorio que de autos se observa, consistente en el razonamiento efectuado por éste Juzgador mediante el cual se analizan las actuaciones que conforman el presente expediente y la conducta desplegada por las partes en el proceso, observando además el reconocimiento que la Ley ordena o impone que se tenga de una situación de hecho como cierta, cuando ocurren los elementos señalados por la misma a fin de que se le imputen determinadas consecuencias jurídicas. Las que se valoran de conformidad con lo dispuesto por los artículos 392, 397 y 411 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **CUARTO**: La acción intentada se encuentra regida por los artículos 530 y 531 del Código de Procedimientos Civiles, que a la letra establecen:

“Artículo 530. Se tramitarán en juicio hipotecario las demandas que tengan por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca.

Artículo 531. Para que proceda el juicio hipotecario, deberán reunirse los siguientes requisitos:

I. Que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada; y,

II. Que sea de plazo cumplido; o que deba anticiparse conforme al contrato de hipoteca, o a la ley.”

----- Por lo que hace al primer requisito, contenido en la fracción I del artículo 531 antes descrito, consistente en que la demanda tenga por objeto exigir el pago o la prelación de un crédito garantizado con hipoteca y que el crédito conste en escritura pública la cual deberá estar debidamente registrada se encuentra plenamente demostrado con la exhibición del instrumento público número mil once, volumen cuadragésimo noveno, de fecha dieciocho de mayo del dos mil doce, del Protocolo de Instrumentos Públicos a cargo de la Licenciada MARIA ELENA GARZA CUELLAR, notaria pública número ciento veinticuatro con

ejercicio en Ciudad Victoria, Tamaulipas, para tener por acreditado que en esa fecha los demandados celebraron un CONTRATO de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria, con

, a la cual se le concede valor probatorio pleno en virtud de tratarse de documental expedida por autoridad de que procede y que obra agregada en primer testimonio de conformidad con los artículos 325 fracción I y 397 del Código de Procedimientos Civiles de Tamaulipas.-----

----- Así mismo, en la cláusula CUARTA se estableció que la parte demandada dispuso del importe total del crédito otorgado, extendiendo para tal efecto el recibo más amplio y eficaz a la parte actora, aceptando que la firma de la escritura haría prueba plena respecto a la disposición y entrega del crédito concedido.-----

----- De igual forma, en la cláusula QUINTA, la parte demandada se obligó a pagar intereses ordinarios sobre saldos insolutos a razón de una tasa fija anual del 10.90% pagaderos mensualmente, siendo que a partir del vencimiento de la mensualidad setenta y dos, la tasa de intereses ordinario será de 11.60% y a partir del vencimiento de la mensualidad setenta y dos y hasta la terminación del plazo pactado en el presente contrato, la tasa será del 12.00%.-----

----- Así mismo, en la cláusula OCTAVA, la parte demandada se obligó a pagar al Banco intereses moratorios a razón de una tasa de interés anual igual a una veinteva parte de la tasa ordinaria del crédito, aplicado en el periodo de incumplimiento sobre el saldo insoluto.-----

----- En la cláusula SÉXTA del contrato referido se estableció que el plazo del crédito y serian pagaderos mediante 241 pagos mensuales contados a partir del la firma de dicho contrato.-----

----- En lo referente a la cláusula DÉCIMA la demandada, *****
*****, para efecto de garantizar el pago del crédito, intereses ordinarios y

capital adeudado, así como sus intereses y demás accesorios legales previstos en el presente contrato o derivados de él, y si en particular, ocurriesen cuales quiera de los siguientes eventos:

A) si "EL ACREDITADO" deja de pagar puntualmente cualquier cantidad por concepto de amortización de capital, intereses, comisión o cualquier otro adeudo conforme al presente contrato...

----- El promovente al narrar los hechos en su demanda manifestó que la hoy demandada ***** adeudan a la fecha de presentación de su demanda, mensualidades vencidas desde el treinta y uno de diciembre del dos mil quince, lo que acredita con el Estado de cuenta del cinco de septiembre del dos mil diecisiete, certificado por la contadora Norma Angélica Montañó Chávez, por lo que se actualiza la hipótesis contenida en la cláusula DÉCIMA SEGUNDA inciso A) del referido contrato, siendo que el contrato de mérito se dio por vencido anticipadamente en virtud de que la parte demandada no liquidó a la parte actora el suerte principal.-----

----- **QUINTO:** Ahora bien, se procede al estudio de las excepciones opuestas por la demandada ***** , siendo la primera de estas la de nulidad de escritura pública número 1011, de fecha dieciocho de mayo del dos mil doce, del volumen 49, de la notaría pública 124 de la Licenciada María Elena Garza, de esta Ciudad, la cual hace consistir en que la escritura contiene violaciones graves a la Ley del Notariado, tales como la falta de la hora y lugar en la que firmaron las partes, así como la omisión de la autorización definitiva, la que de igual forma debe contener la hora, fecha y lugar en la que se realiza.-----

----- En ese sentido, cabe destacar que el artículo 97 de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, vigente al momento de la celebración del contrato base de la acción, en su fracción I, inciso e), y en su fracción X, número tres, establecía lo siguiente:-----

ARTICULO 97.

1.- En el otorgamiento de escrituras se observarán, además, las siguientes formalidades:

l.- El notario hará constar bajo su fe:...

e).- La fecha y hora en que firmaron la escritura los otorgantes, o las personas elegidas por ellos, los testigos e intérpretes;



X.- El Notario deberá autorizar definitivamente la escritura al pie de la misma, cuando se le haya justificado que se ha cumplido con todos los requisitos legales para hacerlo...

3.- La autorización definitiva contendrá el lugar, fecha y hora en que se haga, y la firma completa y el sello del Notario.

----- Por lo que de la lectura del mencionado artículo se puede desprender que efectivamente la fecha y hora en la que firmaron los otorgantes, así como el lugar, fecha y hora en que se haga la autorización definitiva son formalidades que debe observar el otorgamiento de la escritura, siendo el caso, que como manifiesta la demandada el notario omite asentar la hora en la que firmaron los otorgantes, como se puede desprender del antepenúltimo párrafo del apartado de GENERALES del CAPITULO SEXTO, del documento base de la acción, que a la letra dice:--

---En los anteriores términos quedó redactada la presente escritura que Yo El Notario leí en alta y clara vez a los otorgantes explicándoles su contenido y alcance legal, la ratificaron y firmaron en el día UNO de JUNIO DEL DOS MIL DOCE de la fecha.--DOY FE.-----

----- Igualmente, carece de la hora en la que se autorizó la escritura, toda vez que en el último párrafo del apartado de GENERALES del CAPITULO SEXTO únicamente refiere lo siguiente:-----

---AUTORIZO LA ANTERIOR ESCRITURA A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DOCE.-----

----- Sin embargo, contrario a lo que manifiesta la demandada, el notario número 124 (ciento veinticuatro), con ejercicio en esta ciudad, si asienta el lugar en el que se realizó el otorgamiento y autorización del instrumento, toda vez que claramente se encuentra expresado en el primer párrafo de la escritura número 1,011, volumen cuadragésimo noveno, de fecha dieciocho de mayo del dos mil doce, que la misma se celebró en Ciudad Victoria, Capital del Estado de Tamaulipas, por lo que no cabe duda al respecto, toda vez que los documentos públicos hacen prueba plena de los hechos legalmente afirmados por la autoridad de que aquéllos procedan, asimismo de la lectura del testimonio se observa que este se encuentra debidamente sellado y firmado por la licenciada MARIA

ELENA GARZA CUELLAR, notario publico número 124 ciento veinticuatro con ejercicio en ciudad victoria, Tamaulipas.-----

----- En ese sentido, de la única formalidad de la que carece la escritura base de la acción, es la hora en la que se firmó y en la que se autorizó la misma, a pesar de ello, la omisión de dicha formalidad no se encuentra sancionada con la nulidad del instrumento notarial, tal y como se puede observar en el artículo 131 de la Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas, que a la letra dispone:-----

ARTÍCULO 131. El instrumento notarial será nulo:

I.- Si el Notario no tiene expedido el ejercicio de sus funciones al otorgarse el instrumento o su autorización;

II.- Si la Ley no permite a los Notarios autorizar el acto o hecho contenido en el instrumento. En este supuesto, el instrumento es nulo sólo en lo referente al acto o hecho cuya autorización no esté permitida al Notario; Ley del Notariado para el Estado de Tamaulipas. Última reforma POE Extr. No. 6 08-05-2017 Decreto LIX-1092 Fecha de expedición 03 de diciembre del 2007. Fecha de promulgación 07 de diciembre del 2007. Fecha de publicación Periódico Oficial Anexo al número 7 de fecha 15 de enero del 2008. Periódico Oficial del Estado Página 35 de 53

III.- Si fuere otorgado por las partes o autorizado por el Notario fuera de la demarcación territorial a que se encuentre jurisdiccional el Notario;

IV.- Si se redacta en idioma extranjero;

V.- Si se omitió la mención relativa a la lectura o de no haber sido oída su lectura, en su caso, tratándose de actas;

VI.- Si no está firmado por todos los que deban firmarla según lo ordenado por esta Ley, y no contiene la mención exigida a falta de firma;

VII.- Si está autorizado con la firma y sello del Notario, cuando debiera tener la razón de "No pasó", o cuando el instrumento no esté autorizado con la firma y sello del Notario;

VIII.- Si se omitió expresar el lugar y la fecha del otorgamiento;

IX.- Si falta algún otro requisito o se contraviene alguna prohibición al Notario que produzca la nulidad del instrumento por disposición expresa de la ley; o

X.- Por sentencia ejecutoriada de autoridad judicial que así lo determine

----- Sin que sea aplicable al presente caso la fracción IX del referido numeral, toda vez que no existe disposición expresa de la ley en comento que refiera que la omisión de la hora en la que firmaron los otorgantes, así como la hora en la que se realizó la autorización produzcan la nulidad del instrumento, motivo por el cual resulta improcedente la excepción de



nulidad de la Escritura Pública Número 1011, de fecha dieciocho de mayo del dos mil doce, del volumen 49 de la notaría Pública 124 de la licenciada maría Elena Garza, de esta Ciudad.-----

----- Igualmente, resulta improcedente la excepción de improcedencia de la vía Hipotecaria y falta de Acción, la cual hace consistir en que al ser nula la escritura y testimonio del contrato original que alcanza a todas las cláusulas, no existe escritura pública en la cual conste un crédito vencido, requisito indispensable para que proceda el juicio hipotecario, toda vez que este Juzgado no considera nulo el instrumento base de la acción, por los motivos antes expresados.-----

----- Una vez expuesto lo anterior, si de autos no existe constancia de que la parte demandada demostró el pago o cumplimiento, debe decirse que incumplió con su carga probatoria, ya que la demandada le corresponde demostrar el cumplimiento y no a la parte actora su incumplimiento, porque nadie se encuentra obligado a demostrar un hecho negativo de conformidad con lo dispuesto por el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles y al tenor de la tesis de jurisprudencia de la otrora Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, que aparece publicada en el último apéndice del Semanario Judicial de la Federación, Tomo IV, página 207, con los siguientes rubro y texto:-----

“PAGO O CUMPLIMIENTO. CARGA DE LA PRUEBA. El pago o cumplimiento de las obligaciones corresponde demostrarlo al obligado y no el incumplimiento al actor.”

----- De ahí que al encontrarse demostrado que la parte demandada dejó de pagar puntualmente las amortizaciones de capital e intereses, comisiones o de cualquier otro adeudo conforme al contrato que celebró, es inconcuso que el plazo estipulado para el pago del presente crédito se daría por vencido anticipadamente, como así se pactó en la cláusula CUARTA inciso a) de las cláusulas generales, denominada CAUSAS DE VENCIMIENTO ANTICIPADO y con ello se justifica el requisito señalado

en la fracción II del artículo 531 del Código de Procedimientos Civiles del Estado.-----

----- **SEXTO:** En mérito a lo anterior debe decirse que la parte actora demostró los hechos constitutivos de su acción real hipotecaria, por lo que sin mayores consideraciones deberá declararse parcialmente procedente el presente Juicio Hipotecario promovido por el licenciado ***** ***** ***** , en su carácter de Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de *****

contra ***** ***** ***** y en consecuencia, se declara el vencimiento anticipado del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha dieciocho de mayo del dos mil doce, condenándose a la parte demandada al pago de:-----

----- **a)** La cantidad de \$412,631.82 (cuatrocientos doce mil seiscientos treinta y un pesos 82/100 moneda nacional) por concepto de suerte principal.-----

----- **b)** La cantidad de \$4,540.10 (cuatro mil quinientos cuarenta pesos 10/100 moneda nacional) por concepto de amortización no pagada.-----

----- **c)** La cantidad de \$84,336.28 (ochenta y cuatro mil trescientos treinta y seis pesos 28/100 moneda nacional), por concepto de intereses vencidos al treinta de septiembre del dos mil diecisiete, mas los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----

----- **d)** La cantidad de 1,329.09 (mil trescientos veintinueve pesos 09/100 moneda nacional) por concepto de gastos de admon vencidos, mas los que se sigan venciendo hasta el total cumplimiento del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----



----- e) La cantidad de \$212.52 (doscientos doce pesos 52/100 moneda nacional) por concepto de IVA DE GASTOS DE ADMON VENCIDOS, mas los que se sigan venciendo hasta el total cumplimiento del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----

----- f) La cantidad de \$1,135.74 (mil ciento treinta y cinco pesos 74/100 moneda nacional) por concepto de GASTOS DE COBRANZA VENCIDOS, mas los que se sigan venciendo hasta el total cumplimiento del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----

----- j) La cantidad de \$181.72 (ciento ochenta y un pesos 72/100 moneda nacional) por concepto de IVA GASTO DE COBRANZA VENCIDOS, mas los que se sigan venciendo hasta el total cumplimiento del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----

----- Como consecuencia del vencimiento, se hace efectiva la garantía hipotecaria consignada en el contrato, por lo que deberá condenarse a la demandada ***** a responder en su totalidad, de la obligación principal y demás accesorios con el bien dado en garantía, ya que de no hacerse el pago de la condena impuesta en el término de cinco días de que sea ejecutable la sentencia, se procederá al trance y remate del bien inmueble hipotecado, en el orden y grado de preferencia que corresponda y con su producto deberán pagarse al actor las prestaciones reclamadas.-

----- Por lo que hace a la prestaciones identificadas con los inciso i), j) y k) del escrito inicial de demanda, éstas resulta improcedente, toda vez que las cantidades previstas en ellas ya se encuentran incluidas en las prestaciones identificadas con las letras d), e) y f) del escrito inicial de demanda, toda vez que del estado de cuenta certificado se desprende que

estas se calcularon hasta el treinta de septiembre del dos mil diecisiete y no a agosto del dos mil diecisiete como dice en su caratula.-----

----- **SÉPTIMO:** Finalmente, atentos a que se ha ejercido una acción de condena en la que el fallo le resultó adverso a la parte demandada, con fundamento en el artículo 130 del Código de Procedimientos Civiles en vigor, procede condenársele al pago de los gastos y costas procesales, los cuales serán regulables, al igual que los intereses en la vía incidental y en ejecución de sentencia.-----

----- Por lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en los artículos 105 fracción III, 109, 112, 113, 115, 118, 530, 531 y 540 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Estado, es de resolverse y se:-----

----- **R E S U E L V E** -----

----- **PRIMERO:** La parte actora demostró su acción real hipotecaria y la demandada no acreditó sus excepciones, en consecuencia, ha procedido parcialmente el presente **JUICIO HIPOTECARIO** promovido por el Licenciado *****, Apoderado General para Pleitos y Cobranzas de

contra *****, por tanto:-----

----- **SEGUNDO:** Se declara el **VENCIMIENTO ANTICIPADO** del contrato de apertura de crédito simple con garantía hipotecaria de fecha dieciocho de mayo del dos mil doce.-----

----- **TERCERO:** Se condena a ***** al pago de \$412,631.82 (cuatrocientos doce mil seiscientos treinta y un pesos 82/100 moneda nacional) por concepto de **suerte principal**.-----

----- **CUARTO:** Se condena a ***** al pago de de \$4,540.10 (cuatro mil quinientos cuarenta pesos 10/100 moneda nacional) por concepto de amortización no pagada.-----



----- **QUINTO:** Se condena a ***** al pago de \$84,336.28 (ochenta y cuatro mil trescientos treinta y seis pesos 28/100 moneda nacional), por concepto de intereses vencidos al treinta de septiembre del dos mil diecisiete, mas los que se sigan venciendo hasta el cumplimiento total del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----

----- **SEXTO:** Se condena a ***** al pago de de 1,329.09 (mil trescientos veintinueve pesos 09/100 moneda nacional) por concepto de gastos de admon vencidos, mas los que se sigan venciendo hasta el total cumplimiento del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----

----- **SÉPTIMO:** Se condena a ***** al pago de \$212.52 (doscientos doce pesos 52/100 moneda nacional) por concepto de IVA DE GASTOS DE ADMON VENCIDOS, mas los que se sigan venciendo hasta el total cumplimiento del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----

----- **OCTAVO:** Se condena a ***** al pago de \$1,135.74 (mil ciento treinta y cinco pesos 74/100 moneda nacional) por concepto de GASTOS DE COBRANZA VENCIDOS, mas los que se sigan venciendo hasta el total cumplimiento del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----

----- **NOVENO:** Se condena a ***** al pago de de \$181.72 (ciento ochenta y un pesos 72/100 moneda nacional) por concepto de IVA GASTO DE COBRANZA VENCIDOS, mas los que se sigan venciendo hasta el total cumplimiento del adeudo y cuya aplicación de abonos y erogaciones vencidas se efectuará en liquidación de sentencia.-----

----- **DÉCIMO:** Se condena a ***** a responder en su totalidad, de la obligación principal y demás accesorios con el bien dado en garantía, ya que de no hacerse el pago de la condena impuesta en el

término de cinco días de que sea ejecutable la sentencia, se procederá al trance y remate del bien inmueble hipotecado, en el orden y grado de preferencia que corresponda y con su producto deberán pagarse al actor las prestaciones reclamadas.-----

----- **DÉCIMOPRIMERO:** Se absuelve a ***** de la prestaciones identificadas con los incisos i), j) y k), por lo motivos expuestos en la parte final del considerando SEXTO del presente fallo.---

----- **DÉCILOSEGUNDO:** Se condena a la parte demandada al pago de los **GASTOS Y COSTAS PROCESALES**, los cuales serán regulables por la actora en la vía incidental en ejecución de sentencia.-----

----- **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE:** Así lo proveyó y firma el Ciudadano Licenciado **ISIDRO JAVIER ESPINO MATA**, Juez Segundo de Primera Instancia de lo Civil del Primer Distrito Judicial en el Estado, quien actúa con el Licenciado **MARTÍN DE JESÚS SALINAS REYES** Secretario de Acuerdos que autoriza y da fe.-----

**LICENCIADO ISIDRO JAVIER ESPINO MATA
JUEZ SEGUNDO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL
DEL PRIMER DISTRITO JUDICIAL EN EL ESTADO**

**LICENCIADO MARTÍN DE JESÚS SALINAS REYES
SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO**

-----Enseguida se publicó en Lista de Acuerdos.-----CONSTE-----
L'IJEM.L'MSR.L'FML

La licencicada MELINA DEL ROSARIO LERMA, Secretaria Proyectista, adscrita al JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL PRIMER DISTRITO, hago constar y certifico que este documento corresponde a una versión pública de la resolución doscientos treinta (230) dictada el MIÉRCOLES, 26 DE SEPTIEMBRE DE 2018 por el JUEZ, constante de 10 fojas útiles. Versión pública a la que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, y trigésimo octavo, de los Lineamientos generales en materia de clasificación y desclasificación de la información, así como para la elaboración de versiones públicas; se suprimieron: el nombre de las partes y el de sus representantes legales, información que se considera legalmente como confidencial, por actualizarse lo señalado en los supuestos normativos en cita. Conste.

Documento en el que de conformidad con lo previsto en los artículos 3 fracciones XVIII, XXII, y XXXVI; 102, 110 fracción III; 113, 115, 117, 120 y 126 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Tamaulipas, se suprimió la información considerada legalmente como reservada o confidencial que encuadra en el ordenamiento mencionado.

Versión pública aprobada en Sesión Extraordinaria del Comité de Transparencia del Poder Judicial del Estado, celebrada el 13 de abril de 2018.